



§ 117

Kiinteistöhoitopalvelut, kori 2

HEL 2018-007224 T 02 08 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopäällikön tekemään

- kohdeluettelossa (liite 1A) mainittujen kahdeksankymmenenkolmen (83) kohteen kiinteistöhoitopalveluja koskevan sopimuksen vertailuhinnaltaan osa-alueen 1 kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Palmia Oy:n kanssa, sekä
- kohdeluettelossa (liite 1B) mainittujen kahdeksan (8) kohteen ulkoalueiden hoitopalveluja koskevan sopimuksen vertailuhinnaltaan osa-alueen 2 kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen Palmia Oy:n kanssa.

Kiinteistöhoitopalveluja (osa-alue 1) ja ulkoalueiden hoitopalveluja (osa-alue 2) koskevat sopimukset tehdään seuraavin ehdoin:

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus astuu voimaan aikaisintaan 2.1.2019 ja, kun sopimus on allekirjoitettu. Kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopäällikkö allekirjoittaa sopimuksen aikaisintaan, kun hankintalain mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen.

Kiinteistöhoitopalveluja (osa-alue 1) ja ulkoalueiden hoitopalveluja (osa-alue 2) koskevan hankinnan arvon arvioidaan olevan vuodessa yhteensä 2 000 000 euroa (alv. 0 %).

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851
pasi.lonnberg(a)hel.fi

Liitteet

1 1A Kohdeluettelo osa-alue 1



23.10.2018

2	1B Kohdeluettelo osa-alue 2
3	2A Vertailutaulukko osa-alue 1
4	2B Vertailutaulukko osa-alue 2

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 8.10.2014 (322 §) hyväksyä Palmia-liikelaitoksen henkilöstöruokailu-, kiinteistö-, siivous- sekä turvapalvelutoimintoja välittömästi jatkavan palveluyhtiön perustamisen. Valtuusto hyväksyi samalla Palmia-liikelaitoksen henkilöstöruokailu-, kiinteistö-, siivous- sekä turvapalvelutoimintojen siirtämisen perustettavalle palveluyhtiölle 31.12.2014 mennessä päätöksen perusteluissa kuvatun siirtymäaikajärjestelyn periaatteiden mukaisesti siten, että kaupunki alkaa siirtymäkauden aikana hallitusti ja vaihteittain kilpailuttaa tarvitsemansa palveluyhtiöön siirrettävät palvelut.

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisen siirtymäaikajärjestelyn tarkoituksena on varmistaa se, että kaupunki saa jatkossakin laadukkaat tukipalvelut kustannustehokkaasti ja kaupungin virastot ja laitokset saavat aikaa valmistautua tarvitsemiaan palveluja koskevien kilpailutusten järjestämiseen. Siirtymäaikajärjestelyn tarkoituksena on lisäksi antaa perustetulle palveluyhtiölle (Helsingin kaupungin Palvelut Oy) mahdollisuus valmistautua toimimaan kilpailuilla markkinoilla.

Siirtymäaikajärjestelyn keskeinen lähtökohta on se, että palveluyhtiöön siirtyvistä palveluista luodaan viisi tarkoituksenmukaista kokonaisuutta, kukin noin 20 prosenttia yhtiöitettävien toimintojen yhteenlasketusta lii-



kevaihdsta. Kaupungin virastot ja laitokset solmivat palveluyhtiön kanssa kuhunkin kokonaisuuteen kuuluvista palveluista määräaikaiset sopimukset, joiden pituus on kokonaisuudesta riippuen 3 - 7 vuotta. Tämän mukaisesti ensimmäinen noin 20 %:n kokonaisuus päättyy 1.1.2018 ja viimeinen 1.1.2022. Määräaikaisten sopimusten päätyttyä virastot ja laitokset hankkivat palvelut kilpailuttamalla julkisista hankinnoista annetun lain mukaisesti.

Kaupunginkanslian johdolla on yhteistyössä Palmian kanssa jaettu siirtymäaikajärjestelyn perusteiden mukaisesti kaikki Palmian virastoille tuottamat yhtiöön siirtyvät palvelut sopimusten keston mukaisesti viiteen koriin (koriin I kuuluvat palvelut ovat voimassa 3 vuotta ja koriin V kuuluvat palvelut ovat voimassa 7 vuotta).

Siirtymäaikajärjestely koskee niitä palveluja, joita Palmia tuottaa hallintokunnille nykyään sekä niitä palveluja, joiden tuottamisen aloittamisesta on jo sovittu hallintokunnan ja Palmian välillä (esimerkiksi 1.1.2015 alkavaksi jo sovitut palvelut). Samoin siirtymäaikajärjestely koskee puitesopimuksen mukaisia sopimusmuutostilanteita, joissa osapuolet sopivat tuotetun palvelun sisältöön liittyvistä tarkennuksista esimerkiksi tilojen peruskorjausten, toisiin tiloihin siirtymisen tai muiden vastaavien syiden johdosta.

Sopimusten korjako on muodostettu ottaen liikevaihdon lisäksi huomioon erityisesti maantieteellinen alue sekä muun muassa nykyisten kaupungin sisäisten sopimusten kesto ja asiakasvirasto.

Sopimukseen perustuvat hankinnat

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet on suorittanut kiinteistöhoitopalvelujen kilpailutuksen toisen korin osalta, joka sisältää kiinteistöhoitopalvelujen (osa-alue 1) osalta kahdeksankymmentäkolme (83) ja ulkoalueiden hoitopalvelujen (osa-alue 2) osalta kahdeksan (8) kohdetta.

Osa-aluetta 1 koskeva kohdeluettelo on liitteenä 1/1A ja osa-aluetta 2 koskeva kohdeluettelo on liitteenä 2/1B.

Tarjouskilpailulla valitaan molempiin osa-alueisiin yksi (1) toimittaja, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella kaikkien tarjouspyynnössä mainittujen kohteiden kiinteistöhoitopalveluja ja ulko-alueiden hoitopalveluja koskevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset.

Osa-alueen 1 osalta tarjoukset annettiin kiinteinä arvonlisäverottomina vuosiveloitushintoina hankinnan kohteina olevien kiinteistöjen yleishoidosta, ulko-alueiden hoidosta ja energiahallintapalveluista sekä arvon-



lisäverottomina tuntiveloitushintoina tarjouspyynnössä määritellyistä erikseen veloitettavista tehtävistä. Osa-alueen 2 osalta tarjoukset annettiin kiinteinä arvonlisäverottomina vuosiveloitushintoina hankinnan kohteina olevien kiinteistöjen ulko-alueiden hoidosta sekä arvonlisäverottomina tuntiveloitushintoina tarjouspyynnössä määritellyistä erikseen veloitettavista tehtävistä.

Kiinteistönhoitopalveluja (osa-alue 1) ja ulkoalueiden hoitopalveluja (osa-alue 2) koskevan hankinnan arvon arvioidaan olevan vuodessa yhteensä 2 000 000 euroa (alv. 0 %).

Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista. Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnyksarvon ylittävää palveluhankintaa koskeva hankintailmoitus ”Kiinteistönhoitopalvelut, kori 2” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HILMAssa 20.7.2018.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin hankintayksikön käyttämän sähköisen tarjouspalvelun internet-sivun osoite, josta sähköisessä muodossa olevat tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityvien noudettavissa.

Tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset

Tarjouspyynnön vaatimuksena oli, että tarjoajan on täytettävä ESPD-lo-makkeessa vaaditut tarjoavaa yritystä koskevat tiedot. Lisäksi tarjoajan edellytetään täyttävän kaikki tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset ja veloitteet, sekä pyydettyä toimitettava kaikki niitä koskevat todistukset ja selvitykset tai tämän tuli olla liittynyt Tilajavastuu.fi / Luotettava Kumppani -palveluun ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot olla hankintayksikön saatavilla kyseisestä palvelusta.

Tarjoajalta edellytetään tarjottavan palvelun kattavaa vastuuvakuutusta, jonka vakuutussumma on vähintään 500 000 euroa.

Tarjoajalla tulee olla käytössään kohteissa käytettävän sähköisen huoltokirjaohjelman käyttämiseen tarvittavat tietotekniset laitteet ja sitoutua käyttämään järjestelmää tarjouspyyntöasiakirjoissa esitetyllä tavalla ja laajuudessa.

Osa-alueen 1 tarjoajan kahden (2) viimeisen täyden tilikauden tilinpäätöksissä liikevaihdon on oltava vähintään 1 000 000 euroa/tilikausi. Osa-alueen 2 tarjoajan kahden (2) viimeisen täyden tilikauden tilinpäätöksissä liikevaihdon on oltava vähintään 400 000 euroa/tilikausi.



23.10.2018

Osa-alueen 1 tarjoajan on sitouduttava siihen, että sen työnjohdossa tulee viimeistään sopimuskauden alkaessa olla vähintään yksi (1) nimetty henkilö, jolta edellytetään ammatillista koulutusta vähintään yhdeltä (1) rakennus- tai talotekniikan alalta ja vähintään viiden (5) vuoden työkokemusta kiinteistöhoitoalan esimiestehtävistä ja suomen kielentaitoa. Osa-alueen 2 tarjoajan on sitouduttava siihen, että sen työnjohdossa tulee viimeistään sopimuskauden alkaessa olla vähintään yksi (1) nimetty henkilö, jolta edellytetään vähintään puistopuutarhurin koulutusta ja viiden (5) vuoden työkokemusta kiinteistöjen ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon esimiestehtävistä tai vähintään hortonomin/hortonomi AMK koulutusta ja kolmen (3) vuoden työkokemusta kiinteistöjen ulkoalueiden hoidon ja kunnossapidon esimiestehtävistä.

Osa-alueen 1 tarjoajalla tulee olla käytössään kiinteistöhoitotehtävien suorittamiseen vähintään kaksikymmentä (20) henkilöä. Osa-alueen 2 tarjoajalla tulee olla käytössään ulkoalueiden hoitotehtävien suorittamiseen vähintään kaksi (2) henkilöä.

Osa-alueen 1 tarjoajalla tulee olla referensseinä vähintään kolme (3) voimassa olevaa tai vuonna 2015 tai sen jälkeen päättynyttä kiinteistöhuoltoa koskevaa sopimusta, joissa tarjoaja on sopimuksen perusteella vastannut kiinteistöhuoltopalvelujen tuottamisesta liike-, toimisto- tai julkisessa rakennuksessa vähintään yhden (1) vuoden ajan. Kunkin referenssiin on pitänyt sisältyä vähintään kiinteistöjen yleishoito (YH), ulkoalueidenhoito (UH), LVISA vika ja hälytyspäivystystoiminta (PÄ) ja tekniset huoltopalvelut (TH). Referenssikohteeksi hyväksytään kohde, jonka huoltosopimus on joko tarjoushetkellä voimassa ja sopimus on tarjoushetkellä kestänyt vähintään yhden (1) vuoden TAI kohde, jonka huoltosopimus on päättynyt vuonna 2015 tai sen jälkeen ja huoltosopimus oli päättyessään kestänyt vähintään yhden (1) vuoden.

Osa-alueen 2 tarjoajalla tulee olla referensseinä vähintään kolme (3) voimassa olevaa tai vuonna 2015 tai sen jälkeen päättynyttä ulkoalueidenhoitoa koskevaa sopimusta, joissa tarjoaja on sopimuksen perusteella vastannut ulkoaluehoitopalvelujen tuottamisesta liike-, toimisto- tai julkisessa rakennuksessa vähintään yhden (1) vuoden ajan. Kunkin referenssiin on pitänyt sisältyä vähintään ulkoalueidenhoito (UH). Referenssikohteeksi hyväksytään kohde, jonka huoltosopimus on joko tarjoushetkellä voimassa ja sopimus on tarjoushetkellä kestänyt vähintään yhden (1) vuoden TAI kohde, jonka huoltosopimus on päättynyt vuonna 2015 tai sen jälkeen ja huoltosopimus oli päättyessään kestänyt vähintään yhden (1) vuoden.

Saadut tarjoukset



23.10.2018

Määräaikaan, 10.9.2018 klo 12.00, mennessä tarjouksen jätti seitsemän (7) yritystä. Tarjouksista seitsemän (7) koski osa-alueita 1 ja kolme (3) osa-alueita 2.

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Avauspöytäkirja on nähtävänä kaupunkiympäristön toimialan tiloissa Elimäenkatu 5:ssä.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja tarjousten tarkastus

Kaikkien tarjouksen jättäneiden yritysten tarjoukset täyttivät tarjouspyynnössä asetetut vähimmäisvaatimukset.

Tarjouspyyntö on nähtävänä kaupunkiympäristön toimialan tiloissa.

Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, josta halvimman hinnan osuus on 100 %. Kokonaistaloudellisen edullisuuden määräytyminen hintavertailun perusteella on perusteltu, koska ainoastaan tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset täyttävät yritykset pääsevät mukaan vertailuun ja laatutekijät on huomioitu asetetuissa soveltuvuusvaatimuksissa.

Tarjousten vertailuhinnat muodostuvat tarjottujen kiinteiden vuosiveloitushintojen ja hankittavalla määrällä kerrottujen tuntiveloitushintojen summasta.

Tarjousten vertailutaulukot ovat liitteinä 3/2A ja 4/2B.

Sopimus Kumppanin valinta

Hankintayksikkö esittää, että osa-alueiden 1 ja 2 sopimustoimittajaksi valitaan molempiin osa-alueisiin vertailuhinnaltaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättänyt Palmia Oy.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Maarit Johansson, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851
pasi.lonnberg(a)hel.fi

Liitteet



23.10.2018

Asia/6

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1 | 1A Kohdeluettelo osa-alue 1 |
| 2 | 1B Kohdeluettelo osa-alue 2 |
| 3 | 2A Vertailutaulukko osa-alue 1 |
| 4 | 2B Vertailutaulukko osa-alue 2 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Kymp/Rya/Ylläpito